



---

Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Frau Weber

---

Beratung  
Bau- und Umweltausschuss

30.04.2024

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

---

Betreff

**Aggensteinstraße 14; Anbau eines Kaltwintergartens und eines Freisitzes an bestehendes Dreifamilienhaus; Beschluss**

Anlagen:

**Eingabeplan**

---

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Forchet I“.

Geplant ist der Anbau eines Kaltwintergartens und eines Freisitzes an das bestehende Dreifamilienhaus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die durch den geplanten Wintergarten eingehalten, durch den Freisitz jedoch überschritten werden.

Gemäß Bebauungsplan dürfen die Baugrenzen für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2,50 m überschritten werden.

Der Freisitz überschreitet die Baugrenze um 0,41 m. Hierzu gibt es einen Antrag auf Befreiung.

Da der Freisitz gemäß den Plänen mindestens eine Seitenwand hat, kann es nicht als verfahrensfreie Terrassenüberdachung behandelt werden, sondern eher wie ein Wintergarten.

Bei Wintergärten dürfen die Baugrenzen laut Bebauungsplan, zumindest zum Garten hin, überschritten werden, daher könnte dieser geringen Überschreitung des Freisitzes unserer Ansicht nach zugestimmt werden.

Auch müsste von der festgesetzten Dachneigung befreit werden, da es sich hier um sehr flach geneigte Pultdächer handelt (Wintergarten 1,8°, Freisitz 2,9°). Laut Planer lässt sich eine andere Dachneigung jedoch auf Grund der bestehenden Balkone nicht realisieren.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 setzt zudem eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 190 qm fest.

Das Bestandswohnhaus mit Doppelgarage wurde allerdings vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits im Jahr 1972 mit knapp 250 qm genehmigt und gebaut. Es hätte entsprechend im Bebauungsplan korrekt aufgenommen werden sollen.

Durch die im Bauantrag geplanten Vorhaben würde es nun zu einer weiteren Überschreitung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche kommen. Dies müsste entsprechend mit Befreiung beantragt werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau ändert sich durch den Bauantrag nicht.

Nachbarunterschriften liegen größtenteils vor.

Die Verwaltung könnte den Befreiungsanträgen zustimmen und das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauantrag samt den erforderlichen Befreiungsanträgen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.